De sleutel tot uw thuis



OPPENHUIZEN | Noardein 75 vraagprijs € 945.000 k.k.

jan de lange
de sleutel tot uw thuis

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl

Even in het kort...

Het kopen van een woning is zowel voor de verkoper(s) als voor de koper(s) vaak een spannende gebeurtenis. Dat begrijpen wij als geen ander.

Deze brochure geeft een goed beeld van de woning, maar tijdens een bezichtiging kun je pas echt een goede indruk krijgen. Staat er al een afspraak gepland of hebben wij elkaar net getroffen in de woning?

Lees alles nog eens rustig na in deze brochure. Vragen? Neem contact met ons op!
Wij nemen graag de tijd voor je.

Is dit het huis van je dromen? Vraag ons naar de verkoopprocedure.
Is deze woning toch niet wat je ervan had verwacht? Laat het ons ook even weten.

Wij zijn benieuwd naar je reactie!



Manfred de Wolff
Register Makelaar - Taxateur

Tryntsje Stenekes
Register Makelaar

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Kenmerken & specificaties



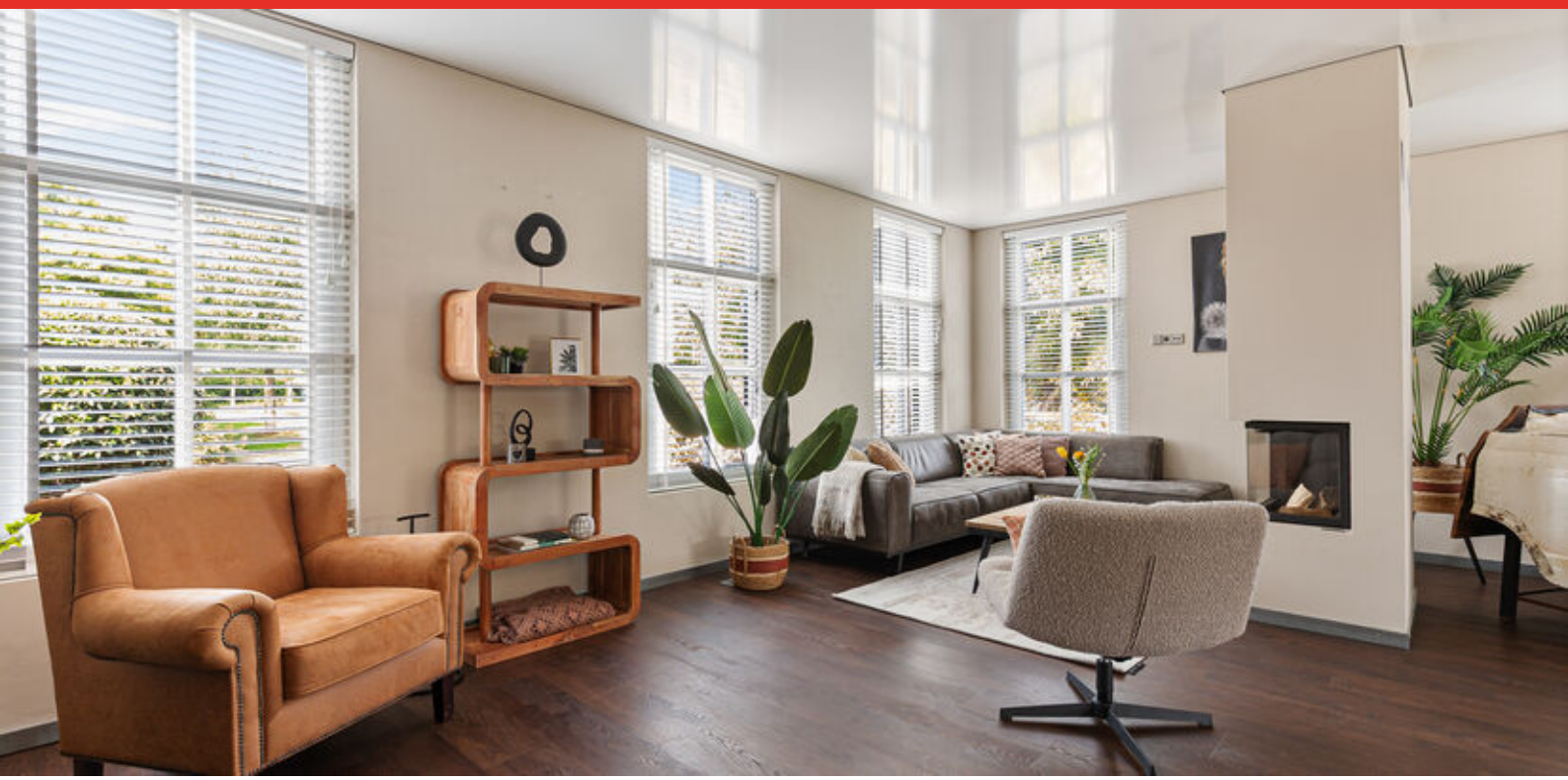
Woonoppervlakte:	172 m²
Perceeloppervlakte:	1302 m²
Inhoud:	660 m³
Bouwjaar:	1930
Overige inpandige ruimte:	8 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	34 m²
Externe bergruimte:	100 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, bouwjaar 2022
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	C
Kamers:	4
Slaapkamers:	3







0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl



Noardein 75 Oppenhuizen

Vrijstaand wonen aan het vaarwater, onder de rook van Sneek.

Ruimte, water en vrijheid! Op een prachtige plek in Oppenhuizen, onder de rook van Sneek, staat deze royale vrijstaande woning op maar liefst 1.302 m² eigen grond. Met een eigen insteekhaven, een grote vrijstaande schuur, volop parkeergelegenheid en een fraai aangelegde tuin is dit een heerlijke plek voor liefhebbers van ruimte én watersport.

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 172 m² en biedt verrassend veel leefruimte. De royale woonkamer met hoge plafonds en veel lichtinval vormt samen met de open keuken met kookeiland het hart van het huis. Extra comfortabel is de slaapkamer met badkamer op de begane grond. Hierdoor is grotendeels gelijkvloers wonen mogelijk. Op de verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers en een tweede badkamer.

Ook buiten is het genieten. De fraai aangelegde tuin biedt veel privacy, meerdere terrassen en een royale overkapping van circa 34 m² direct aan de woning. En dan het water! De eigen insteekhaven van circa 115 m² geeft een directe verbinding met het Friese vaarwater. Boot bij huis, opstappen en varen maar!

De vrijstaande schuur van circa 73 m² met een zolder van circa 27 m² maakt het geheel compleet. Een fantastische ruimte voor de hobbyist, watersporter, verzamelaar of gewoon voor wie nooit genoeg bergruimte kan hebben. De woning is door de jaren heen

gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn in 2022 onder andere een nieuwe cv installatie, 20 zonnepanelen en zonnecollectoren voor warm water geplaatst.

Oppenhuizen is een geliefd watersportdorp direct onder Sneek. Hier woon je heerlijk rustig en ruim, terwijl alle voorzieningen van de stad binnen handbereik liggen. Voor winkels, scholen, horeca, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Sneek hoef je dus niet ver. Voor watersportliefhebbers is de ligging helemaal ideaal. Vanuit de eigen insteekhaven vaar je zo het Friese vaarwater op. Een unieke combinatie: landelijk en waterrijk wonen met volop ruimte rondom huis, terwijl Sneek praktisch om de hoek ligt.

INDELING

Begane grond:
Ruime entree/hal met toilet. Royale en lichte woonkamer met hoge plafonds en aansluitend de open keuken met kookeiland. Praktische bijkeuken. Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer en een badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel.

Vanuit de woning is de royale overkapping aan de achterzijde bereikbaar met een heerlijke beschutte overdekte wellnessruimte met infraroodsauna en aparte buitendouche. Dankzij de grote lichtkoepel is het een verrassend lichte ruimte en een heerlijke plek om het hele jaar door te ontspannen en om vrijwel het hele jaar door van de tuin te genieten.

1e verdieping:
Overloop met toegang tot twee slaapkamers en een tweede badkamer, voorzien van douche, toilet en wastafel. De verdieping wordt verwarmd middels radiatoren.

Schuur:
Op het terrein staat een royale vrijstaande schuur van circa 73 m^2 met een zolder van circa 27 m^2. Volop ruimte voor opslag, hobby's, voertuigen of watersportmateriaal.



Tuin en insteekhaven:
Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en verzorgde tuin met meerdere terrassen, veel groen en volop privacy. Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.
Aan de achterzijde ligt de eigen insteekhaven van circa 115 m². Een absoluut pluspunt voor watersportliefhebbers: de boot bij huis en vanuit je eigen tuin direct het Friese vaarwater op!

ALGEMEEM:
- Bouwjaar circa 1930.
- Energielabel C.
- Woonoppervlakte circa 172 m².
- Perceel van maar liefst 1.302 m² eigen grond, insteekhaven van circa 115 m².
- Verwarming d.m.v. CV, bj. 2022, b.g. deels vloerverwarming.
- Voorzien van 16 zonnepanelen (á 400 Wp).
- Drie slaapkamers, waarvan één op de b.g., twee badkamers, waarvan één op de b.g..
- Infra roodsauna en buitendouche.
- Royale overkapping aan huis van circa 34 m².
- Vrijstaande schuur van ca. 73 m² en zolder van ca. 27 m².
- Royale parkeergelegenheid op eigen terrein.
Vrijstaand wonen, varen vanuit eigen tuin én alle voorzieningen van Sneek dichtbij. Een bijzonder compleet geheel op een prachtige waterrijke plek!

Maak vrijblijvend een bezichtigingsafspraak via Makelaardij Jan de Lange!

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.













0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl





0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl





0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl





0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl











0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl








0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl



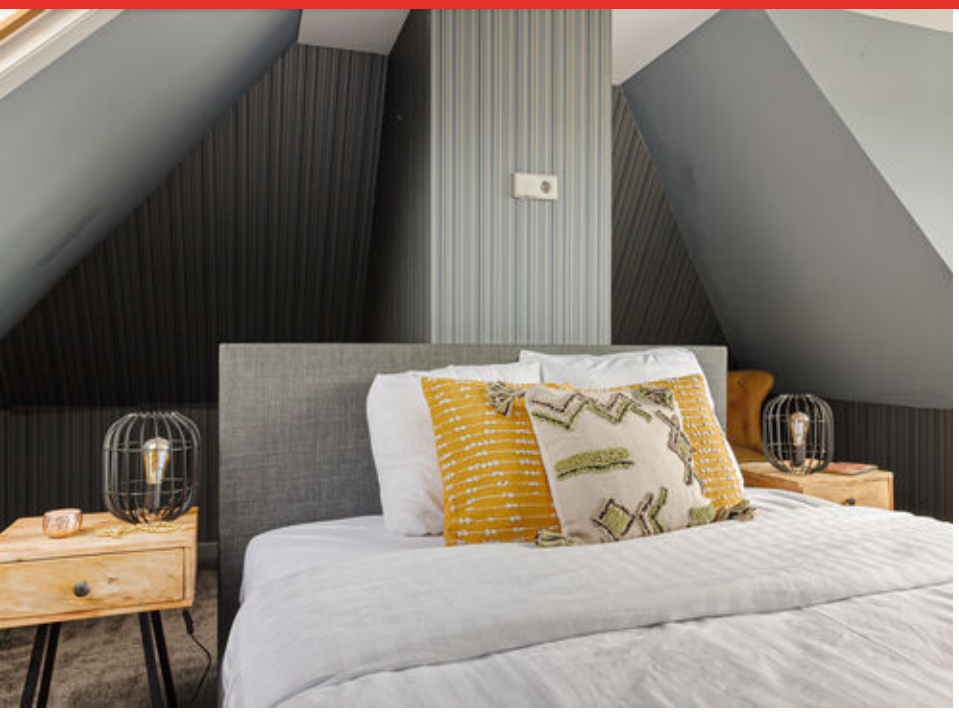








0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl











0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl











0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl







0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl











0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl











0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl



C



0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen boven keuken		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wasmachine kasten in bijkeuken	X		
- Hoge kasten partij in de schuur en spiegel kledingkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen slaapkamer beneden		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

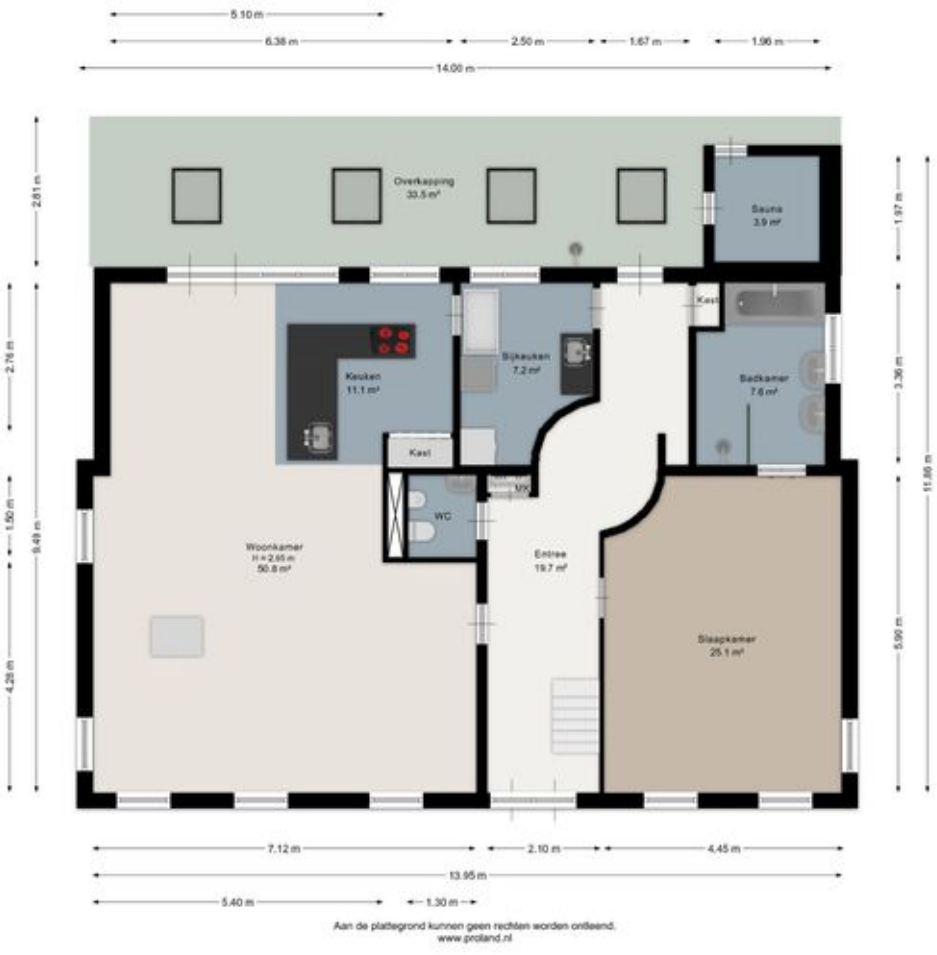
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Borden verwarmer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
380V aansluiting voor jacuzzi	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- Met de toiletkast bedoelen we het hoge meubel in de badkamer		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		

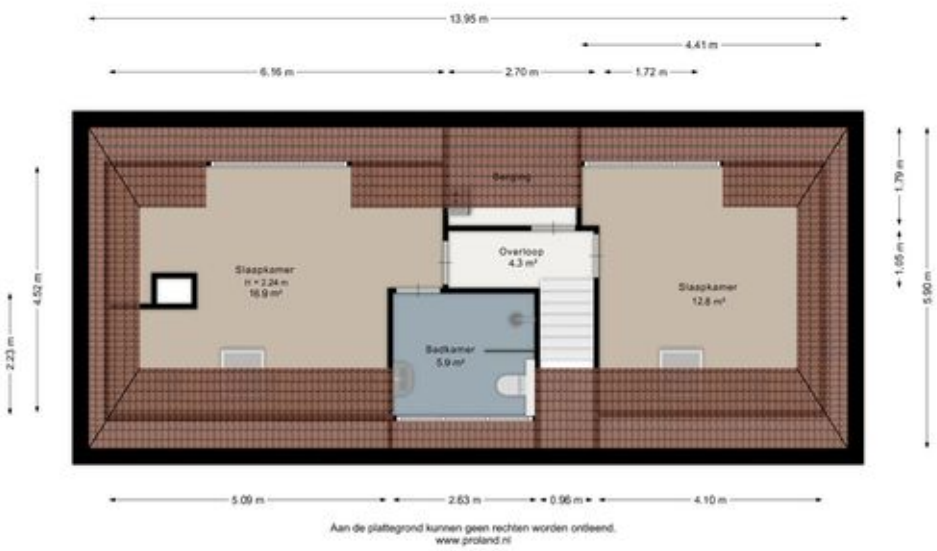
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Robotmaaier		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Veranda had que vergunning voor 50% open moeten blijven i.v.m. max bebouwbaar oppervlak	X		

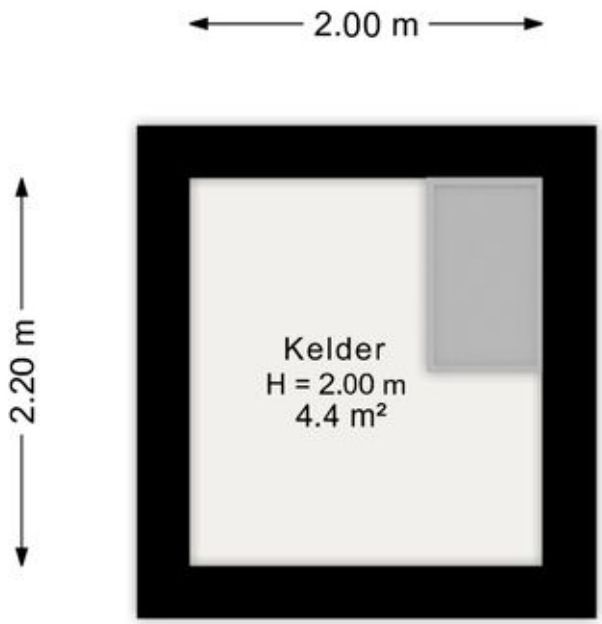
Plattegrond



Plattegrond

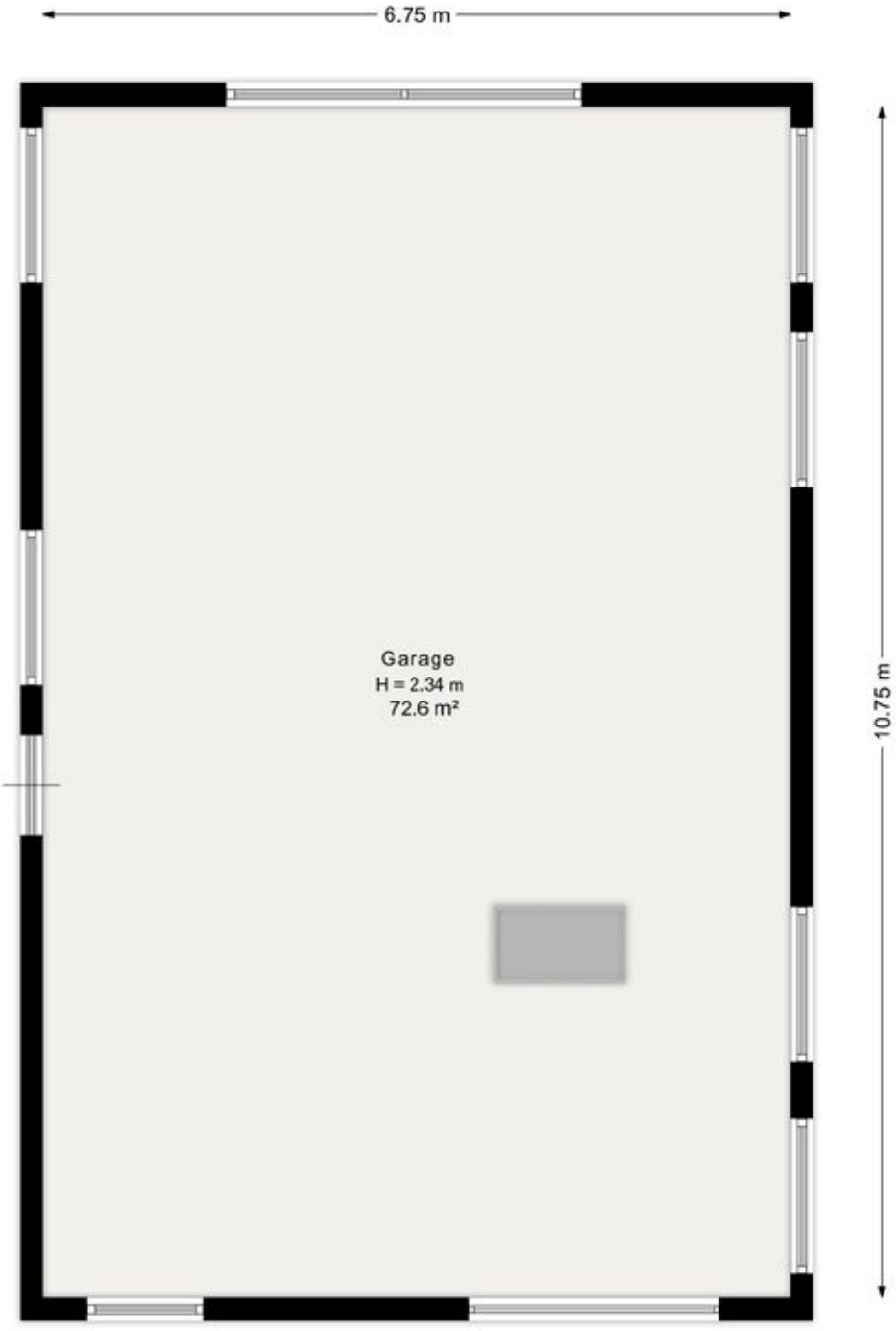


Plattegrond



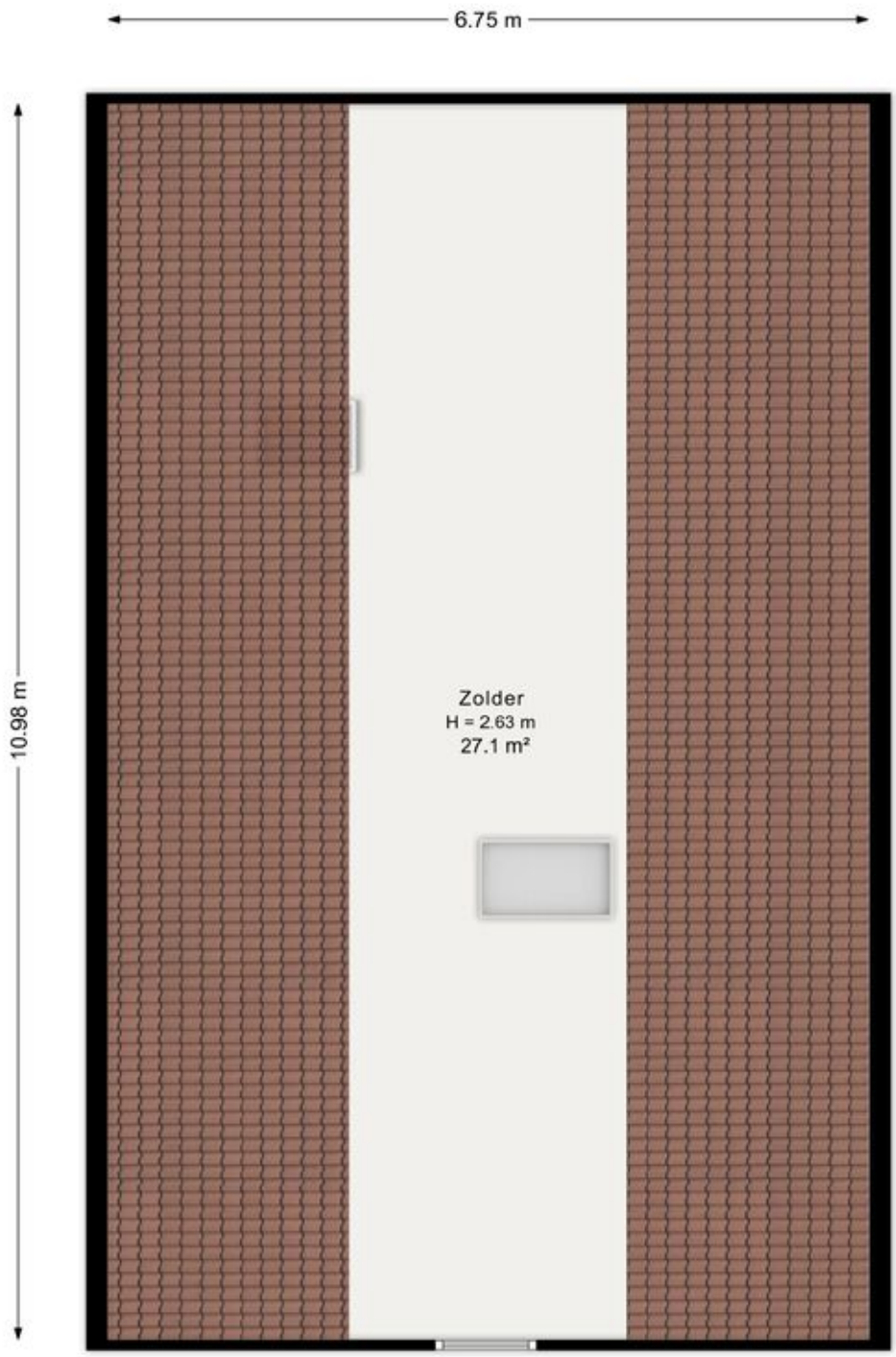
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



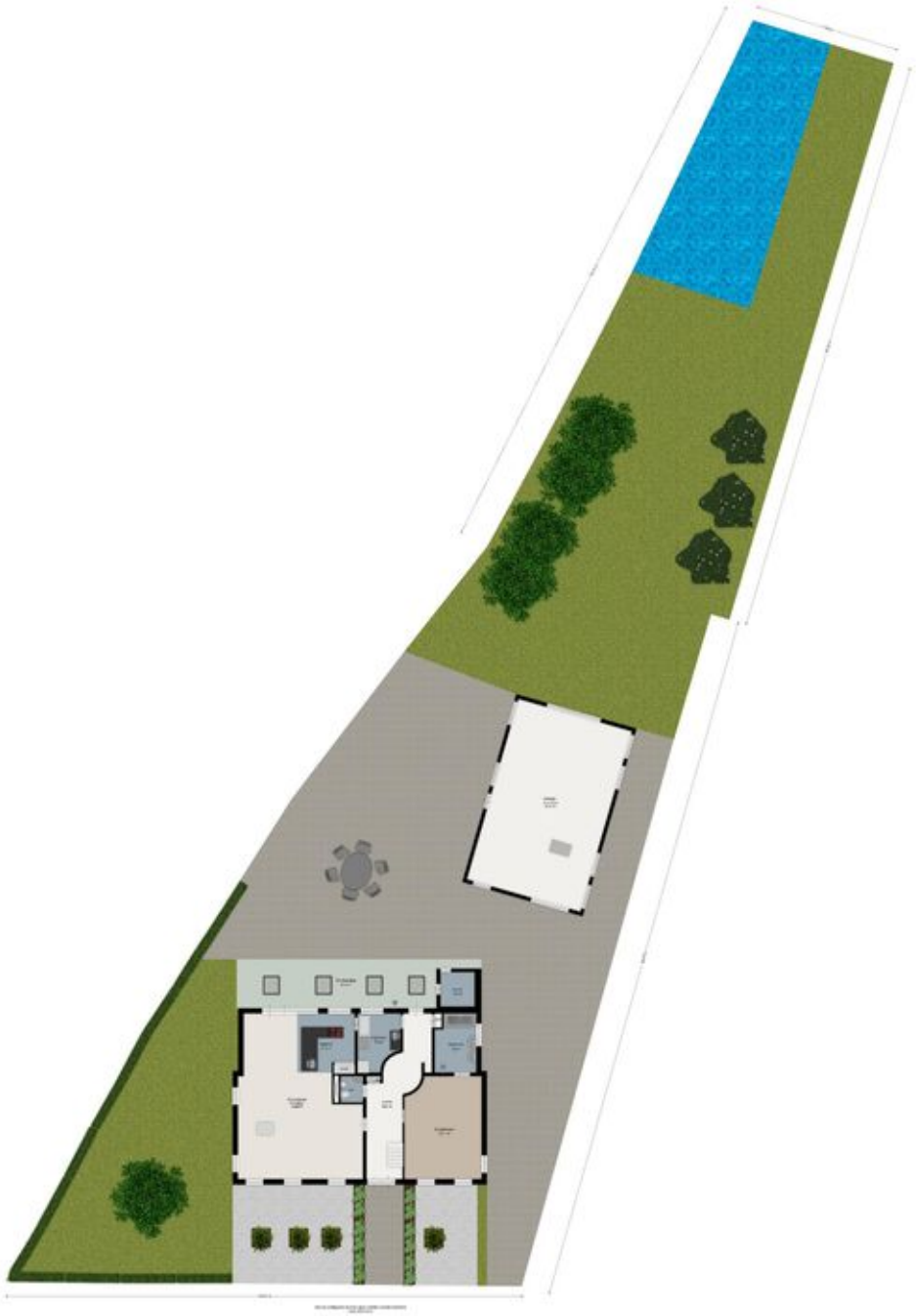
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

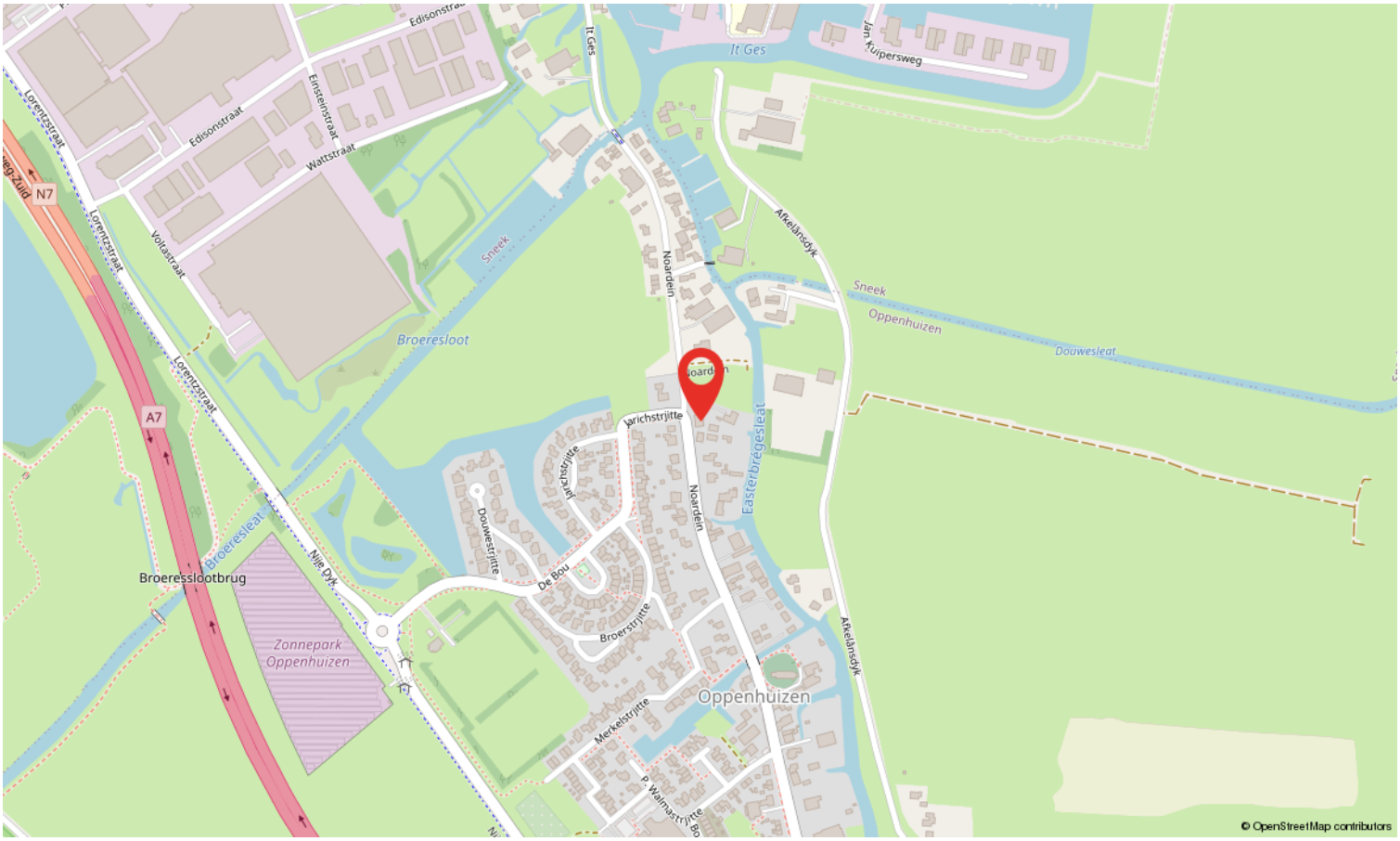
Kadastrale gemeente	Oppenhuizen
Sectie	G
Perceel	1171

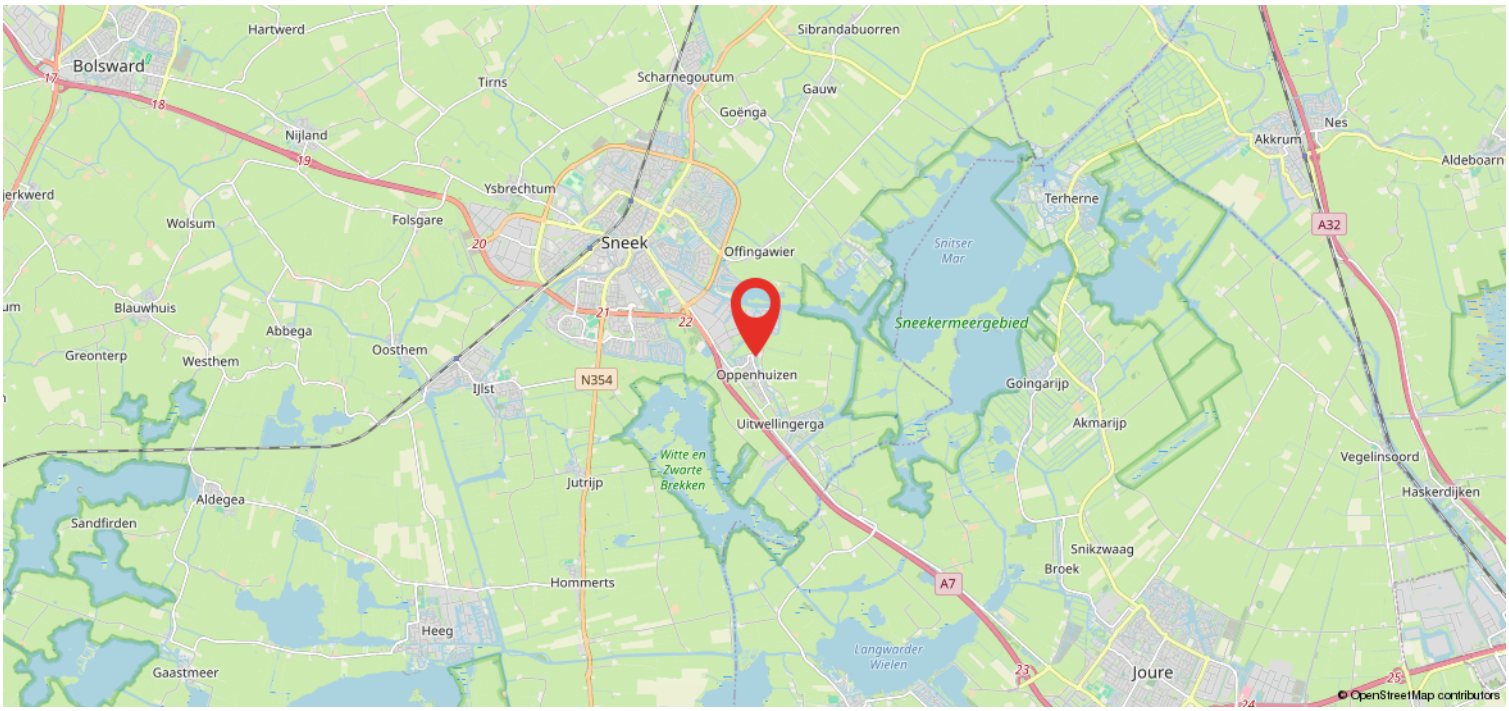
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie
op de kaart





Wonen in Súdwest-Fryslân

Groots en vrij wonen in een kleurrijk gebied tussen Sneek, Stavoren en de Afsluitdijk. Verbonden door water en wegen. Dat is de gemeente Súdwest-Fryslân. Het heeft 89 kernen, waaronder zes van de elf Friese steden, namelijk Sneek, Bolsward, Hindeloopen, IJlst, Stavoren en Workum.

Súdwest-Fryslan is een bijzondere en jonge gemeente; ontstaan in 2011 door samenvoeging van een aantal omliggende gemeenten. Behalve dat Súdwest-Fryslân 6 steden rijk is, heeft het ook 73 dorpen en ruim 91 buurtschappen. De gemeente is qua oppervlakte de grootste van Nederland en telt ruim 90.000 inwoners.

Súdwest-Fryslân is een gemeente met weidse vergezichten en open ruimte, met steden die hun rijke culturele en monumentale historie koesteren.







0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Wat je als koper wilt weten...

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, dus nog niet als de verkopend makelaar aangeeft dat hij/zij het bod met verkopers gaat bespreken.

2. Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Bovendien wil de verkoper graag weten of er meer belangstelling is. Er mag ook met meerdere partijen tegelijk onderhandeld worden, de makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

3. Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, dat mag. En als potentiële koper heb je ook het recht je bod te verlagen.

4. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Als er veel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden of benaderen, dan is het moeilijk te bepalen wie de beste koper is. Dan kan er besloten worden om bijvoorbeeld via een inschrijvingsprocedure te verkopen. Bij deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Verkoper en koper zijn het eens over de belangrijkste zaken (o.a. prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, afspraken roerende zaken), dan legt de makelaar de afspraken vast in de NVM koopovereenkomst. Wanneer beide partijen de koopakte hebben getekend, komt de koop tot stand.

6. Hoe werkt de 3 dagen bedenktijd?
Koper heeft een wettelijke bedenktijd van 3 dagen. Deze gaat in zodra de koper een kopie van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen en eindigt na 3 werkdagen om 24.00 uur. De bedenktijd kan langer duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

7. Wat zijn ontbindende voorwaarden financiering?
Bij het sluiten van de overeenkomst is het mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor financiering af te spreken. Dit geef je duidelijk aan bij de bieding. De ontbindende voorwaarde verloopt dan 5 weken na mondelinge overeenstemming. Als de geldlening door de geldverstrekker(s) wordt geweigerd, kan de koper de koopovereenkomst binnen de in het koopcontract afgesproken termijn schriftelijk ontbinden. Koper moet daarbij de afwijzing van de bankinstelling(en) overleggen.

8. Hoe werkt een waarborgsom/bankgarantie?
Een waarborgsom is een bedrag dat koper als boete riskeert wanneer hij de aankoop van de nieuwe woning zonder geldige reden niet door laat gaan. Het geeft verkoper zekerheid over de verkoop. Zodra de ontbindende voorwaarden zijn verlopen en de koop dus definitief is, dient koper binnen 7 dagen een waarborgsom, ter hoogte van 10% van de koopsom, te storten op de derdenrekening van de door hem gekozen notaris. Een andere mogelijkheid is dat koper zijn hypotheekadviseur een bankgarantie laat regelen als het benodigde bedrag niet op rekening van koper staat. Hieraan zijn kosten verbonden, welke voor rekening van koper zijn.

Wat je als koper wilt weten...

9. Wat is de onderzoeksplicht van de koper?
De verkoper is verplicht de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn. Ernstige of onverwachte gebreken, zoals een lekkage, behoren daartoe. Dit geldt niet voor gebreken die zichtbaar zijn voor de koper. Van de koper wordt verwacht dat hij/zij de staat van de woning onderzoekt. Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft de koper daar niet uitdrukkelijk op te wijzen. Gebreken die bij de bezichtiging ontdekt kunnen worden, kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd en komen voor rekening van de koper. De onderzoeksplicht geldt ook voor juridische aspecten. Een goed voorbeeld daarvan zijn erfdienstbaarheden, zoals een recht van overpad.

10. Is er mogelijk asbest aanwezig?
In een woning kunnen asbesthoudendende stoffen voorkomen. Zeker in oudere woningen. Soms duidelijk zichtbaar, soms in mindere mate. Wij nemen in de koopovereenkomst een clausule op dat verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid inzake de aanwezigheid en het eventueel verwijderen van deze asbesthoudende stoffen.

11. Koop je een woning die voor 1990 gebouwd is?
Als koper dien je er rekening mee te houden dat een bestaande woning die niet recent gebouwd is aan andere eisen van bouwkwaliteit voldoet dan een nieuwere woning. Daarom nemen wij bij woningen die voor 1990 zijn gebouwd een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Hierin wordt vermeld dat koper bekend is met dit feit.

Zijn er nog vragen en/of opmerkingen? Laat het ons weten, wij helpen je graag verder!



0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Kom eens langs...

Ons kantoor zit aan de Westersingel 35 te Sneek. Ben je in de buurt, stap gerust binnen!

Je bent opzoek naar een (andere) woning. Wat kunnen wij voor elkaar betekenen?
Wij geven graag advies en begeleiding.

Is er nog een eigen woning?
Wel fijn om de huidige waarde hiervan te weten. Wij komen graag GRATIS langs voor een waardebepaling en verkoopadvies.

Wij hebben wellicht jouw droomhuis niet in de verkoop.. Maar een andere makelaar misschien wel. Dan kun je ons inschakelen als aankoopmakelaar!

Taxatie nodig?
Juist, ook hiervoor ben je bij ons aan het goede adres.

"Wij helpen je graag met het vinden van de sleutel tot je nieuwe (t)huis"







0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl | makelaardijdelange.nl

Heeft u interesse?

jan de lange
de sleutel tot uw thuis

Westersingel 35
8601 EN Sneek

0515-412345 | info@makelaardij-delange.nl
www.makelaardij-delange.nl

funda